



CONSEIL MUNICIPAL DU 26 JUIN 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

N° 65.2019

Nombre de membres :

Afférents au Conseil municipal : 29
 En exercice : 27
 Qui ont pris part à la délibération : 24 Pour : 24 Contre : 0

Date de la convocation : 13 juin 2019

L'an deux mille dix neuf et le vingt six juin à dix huit heures trente minutes, le Conseil municipal de la Commune d'AUCAMVILLE s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sur convocation régulière, sous la présidence de Monsieur ANDRE, Maire.

Présents : MM. ANDRE. MONTAGNER. IGOUNET. FERRARI. GADEN. Mmes BALAGUE. DETUYAT. SOULIER. MM. DUBLIN. MANERO. PEGOURIE. VICENS. Mmes ARMENGAUD. FABREGAS. PONS. MM. THOMAS. VALMY. Mmes ALEXANDRE. DENES. FOISSAC. VERNIER.

Pouvoirs : Mme LABORDE à M. MANERO. M. MUSARD à M. ANDRE. Mme VIGNE DREUILHE à M. IGOUNET.

Absents excusés : MM. POUVILLON. MUSARD. Mmes VIGNE DREUILHE. ESTAUN. LABORDE. OVADIA.

Secrétaire de séance : M. MANERO.

Objet de la délibération : DEMANDES D'AUTORISATION DE VENTE HLM DE PATRIMOINE LANGUEDOCIENNE ET PROMOLOGIS DANS LE CADRE DE LEUR PLAN DE VENTE PLURIANNUEL 2019-2025

Exposé :

La Réduction du Loyer de Solidarité (RLS) par la loi de finances pour 2018 impacte directement le modèle économique des organismes de logement social. La loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) modifie quant à elle en profondeur les modalités d'instruction de la vente HLM, visant à permettre une accélération du rythme des mises en vente dans les années à venir. La vente HLM est identifiée comme « un moyen d'accès à la propriété pour les occupants et de parcours résidentiels sur une partie du parc où le taux de rotation est faible, tout en permettant aux bailleurs sociaux de reconstituer des fonds propres et de renouveler leur parc ». Seuls les logements construits ou acquis depuis plus de 10 ans peuvent être mis à la vente.

Jusqu'à présent, les demandes de mise en vente HLM étaient déposées au gré des opportunités par les organismes de logement social, instruites par l'Etat, en lien avec les communes d'implantation des logements concernés et la Métropole.

Avec la loi ELAN, les demandes de mise en vente sont désormais regroupées de façon privilégiée dans une programmation pluriannuelle dénommée le « plan de vente », et annexée aux futures Conventions d'Utilité Sociale (CUS) de chaque bailleur, documents de contractualisation obligatoires avec l'Etat et certaines collectivités locales traduisant les choix stratégiques des organismes sur leurs différents métiers et leur contribution aux enjeux nationaux et locaux.

Il s'agit d'intégrer ces demandes de mise en vente dans une vision pluriannuelle et de les inscrire en cohérence avec les objectifs de la loi SRU et la politique locale de l'habitat (la vente HLM a été inscrite dans le PLUi-H comme un élément constitutif de la stratégie territoriale de Toulouse Métropole). La validation de la CUS vaudra autorisation de la vente des logements pour la durée de la convention (6 ans).

Concrètement, chaque bailleur social doit déposer d'ici juillet 2019 son projet de CUS intégrant le plan de vente pluriannuel 2019-2025, pour une validation d'ici la fin de l'année. Préalablement à ce dépôt, il doit recueillir directement l'avis des communes sur ce plan, en lieu et place de l'Etat. L'avis communal sera conforme s'il est négatif pour les communes SRU n'ayant pas atteint le taux légal.

Les autorisations de ventes octroyées dans le cadre des CUS feront l'objet d'un réexamen lors des prochaines CUS, pour les logements non vendus dans le délai des 6 ans de la CUS. A noter que les plans de vente intégreront automatiquement les autorisations de ventes octroyées préalablement à la CUS et n'ayant pas fait l'objet d'une vente.

D'après les données communiquées par Toulouse Métropole : les ventes effectives de LLS sur la période 2012-2018, représentent aux alentours de 20-25% des autorisations de vente (données générales pouvant varier en fonction des territoires et des contextes locaux). Sur les ventes effectives réalisées, environ 30% des logements sont vendus aux locataires occupants, 40% aux autres locataires du parc HLM et 30% à une autre personne physique. A noter que seuls les logements sociaux vendus aux locataires occupants en place depuis plus de 2 ans resteront pendant 10 ans après leur vente dans le décompte des obligations SRU.

Dans ce cadre, la commune a été saisie des demandes suivantes :

- PATRIMOINE LANGUEDOCIENNE :

Le bailleur social PATRIMOINE LANGUEDOCIENNE a saisi l'avis de la commune le 2 mai 2019 sur son plan de mise en vente qui concerne, sur le territoire communal, 20 pavillons individuels du programme « Parc aux Tilleuls » situé rue Jean François Millet, impasse Manet et impasse Gauguin.

Pour information, le parc de logements locatifs sociaux de PATRIMOINE LANGUEDOCIENNE représente sur le territoire d'Aucamville un total de 51 logements (9% du parc global de LLS).

Sur les livraisons prévisionnelles (logements financés mais non livrés) ou en programmation, le bailleur prévoit la production de 31 LLS (6 logements au 29 chemin de la Plaine Andrau, 4 logements au 47bis rue des Ecoles et 21 logements au 71-73 route de Fronton).

En 2018, PATRIMOINE LANGUEDOCIENNE a obtenu l'autorisation de mise à la vente de 4 logements situés dans la résidence « Secret de Marie », 9 impasse Pasteur. Ainsi, le report des ventes antérieures au dépôt des CUS est de 4 logements. Aussi, le nombre total de logements proposés à la vente par PATRIMOINE LANGUEDOCIENNE dans le cadre de la CUS 2019-2025 (ventes actives et prévisionnelles) est de 24 logements.

- PROMOLOGIS :

Le bailleur social PROMOLOGIS a saisi l'avis de la commune le 29 mai 2019 sur son plan de mise en vente qui concerne, sur le territoire communal 54 appartements des résidences Bel Air I et II situées 3-5 rue du Général Maurel. Pour information, le parc de logements locatifs sociaux de PROMOLOGIS sur le territoire d'Aucamville représente un total de 318 logements (57% du parc global de LLS).

Sur les livraisons prévisionnelles (logements financés mais non livrés) ou en programmation, aucune production de logements n'est à ce jour prévue par PROMOLOGIS.

En 2008, PROMOLOGIS a obtenu l'autorisation de mise à la vente de 48 logements (résidence des chênes – rue des chênes). Au 1er janvier 2019, 34 logements ont déjà été vendus et 14 restent à vendre. Une deuxième demande d'autorisation de mise à la vente hors programmation annuelle est en fin d'instruction. Elle concerne 38 logements de la résidence Favasse située 9 rue de l'Europe. Ainsi, le report des ventes antérieures au dépôt des CUS est de 52 logements. Aussi, le nombre total de logements proposés à la vente par PROMOLOGIS dans le cadre de la CUS 2019-2025 (ventes actives et prévisionnelles) est de 106 logements.

Au 1^{er} janvier 2018, la commune dispose de 4210 résidences principales dont 560 logements locatifs sociaux (LLS), soit un taux de 13.3%. Grâce aux efforts réels et soutenus de la commune en matière de production de logements locatifs sociaux, le taux SRU croît progressivement. Malgré tout, le nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre le taux SRU de 20% (voire 25% si l'agglomération toulousaine redevient une zone « tendue » au 1er janvier 2020) est de 282. Ainsi, chaque année, la commune paie des pénalités financières qui pèsent sur le budget de fonctionnement communal, et ce dans un contexte de baisse régulière de la dotation globale de fonctionnement et de diminution des aides à l'investissement.

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLUi-H prévoit par ailleurs comme objectif de production global sur la période 2020-2025 la réalisation de 570 logements dont 200 LLS (35%).

Le nombre de LLS financés mais non livrés (livraison prévisionnelle en 2019 et après) est de 111. Le nombre de LLS identifiés en programmation est de 30.

Décision :

Le Conseil municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN),

Vu l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat relatif au taux SRU,
Vu les articles L. 443-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitat relatifs à la cession d'habitations à loyer modéré,
Vu l'article L. 445-1 du Code de la Construction et de l'Habitat relatif aux Conventions d'Utilités Sociales (CUS),
Vu la saisie en date du 02 mai 2019 de la commune par le bailleur social PATRIMOINE LANGUEDOCIENNE sur son plan de mise en vente sur le territoire communal concernant 20 logements individuels du programme «Parc aux Tilleuls» situé rue Jean François Millet, impasse Manet et impasse Gauguin,
Vu la saisie en date du 24 mai 2019 de la commune par le bailleur social PROMOLOGIS sur son plan de mise en vente sur le territoire communal concernant 54 appartements des résidences Bel Air I et II situées 3-5 rue du Général Maurel,
Considérant que les logements sociaux ne représentent aujourd'hui, malgré les efforts de la commune, que 13.3% des résidences principales au regard du taux de 20% ou 25% qu'il conviendrait d'atteindre à l'échéance 2025,
Considérant que les pénalités au titre de la loi SRU impactent de façon conséquente le budget de fonctionnement communal,
Considérant les prévisions des livraisons de logements sociaux à venir et le manque de disponibilités foncières pour développer des programmes de logements locatifs sociaux permettant d'atteindre le taux demandé,
Entendu l'exposé de Mme ARMENGAUD, Conseillère déléguée, et après en avoir délibéré,

Décide

Article 1 : d'émettre un avis défavorable sur le plan de mise en vente de PATRIMOINE LANGUEDOCIENNE concernant les 20 logements individuels du programme « Parc aux Tilleuls » situé rue Jean François Millet, impasse Manet et impasse Gauguin.

Article 2 : d'émettre un avis défavorable sur le plan de mise en vente de PROMOLOGIS concernant les 54 appartements des résidences Bel Air I et II situées 3-5 rue du Général Maurel, ce dernier ayant déjà bénéficié d'une autorisation de vente antérieure pour un nombre conséquent de logements, et la localisation centrale des résidences Bel Air I et II étant adaptée au Logement Locatif Social.

Le Maire,
Gérard ANDRE

Document signé électroniquement

Accusé de réception en préfecture
031-213100225-20190626-26062019_65-DE
Reçu le 01/07/2019
Signé par serialNumber=0002,CN=Gerar
d ANDRE,T=MAIRE D'AUCAMVIL
LE,OU=DIRECTION GENERALE,O
U=0002 21310022500019,OU=M
AIRIE D'AUCAMVILLE,O=MAIRI
E D'AUCAMVILLE,L=SAINT ALB
AN,C=FR
01/07/2019

Commune d'Aucamville – 31140



AUCAMVILLE